

# 借地権問題のプロ、実践現場の コンサルタントが語る！

- 
- 「揉める前」に備える！借地権者のための正しい対処法
-

## こういった問題が起きていませんか？



### 課題 1

更新料って支払う必要があるの？



### 課題 2

適性地代っていくらなの？



### 課題 3

借地権って売却できるの？



### 課題 4

底地は購入できるの？



### 課題 5

建替えはどうやって進めたらいいの？



### 課題 6

借地権の将来性って？

## 本日を起点に変わってほしいこと（第一歩）

従前：わからない



- ・借地権をどうしたらいいのか？
- ・誰に聞いたらいいのか？
- ・どうやって進めたらいいのか？



今後：明確になる



- ・借地権は**今後こうしよう！**
- ・売却・購入・建替え・等価交換・その他
- ・**まずは動いてみよう！**

## 借地権とは何か

他人の土地を借りて、その上に建物を建てて使用する権利。

- (1) 地代の支払い
- (2) 更新
- (3) 建替え・改修
- (4) 譲渡

借地人

地主

### ①正当事由について

借地契約の更新を拒絶する、または契約を終了させるために地主側に求められる“**合理的な理由**”のことです。

借地借家法では、借地人の居住・営業権の保護を重視しており、地主の一方的な都合では契約を終了できません。

### ②法定更新について

借地契約の契約期間が満了しても、**借地人がそのまま土地を使用し続け**、地主が異議を唱えても、法律上当然に契約が更新される制度です。

## よくある借地トラブル4選

### (1)地代トラブル



平成16年以来、地代の改定を行ってこなかった。令和の今もそのままの金額。地主が月3万円に値上げを要求し、借地人と対立。

### (2)更新料トラブル



20年契約の借地の更新時、地主から更新料500万円を請求された。借地人は“契約書に記載がない”として支払いを拒否した。

### (3)譲渡トラブル



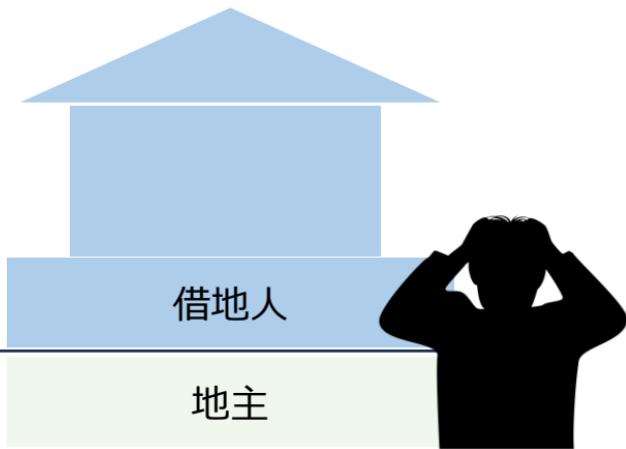
借地権付き建物を不動産会社経由で売却しようとしたが、地主が“承諾料として1,000万円払え”と主張。

### (4)建替えトラブル



築50年の木造住宅を建替えようとしたが、地主が“建替承諾料として500万円払え”と要求。借地人は納得できず交渉決裂。

## トラブルを未然に防ぐための準備とは



- (1)物的情報
- (2)人的情報
- (3)第三者からの情報

相手を知る意味合い

## 物の情報から地主の傾向を考える



### 地図

住宅地図から家屋が密集していると  
借地権の傾向が高い



### 現地

建物が老朽化しており、建替えが行われていないと借地権で  
かつ地主と揉めている傾向が高い



賃借人 現住所

氏名

年 月 日生

印

氏名

印

賃貸人 現住所

右のとおり契約が成立しましたので、本契約書二通を作成し、各自記名押印のうえ、各老通を所持します。  
平成 年 月 日

賃借人は契約更新の際、賃貸人に對し適正な更新料を支払うものとします。

第七条 本契約に関する紛争については、賃貸人の居住地の裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに各当事者は合意しました。

第八条 (特約事項)  
連帯保証人は、賃料の支払い等本契約に基づく賃借人の一切の債務について保証し、賃借人と連帯して履行の責を負うものとします。

三、賃借人が前条の規定に違反したとき。  
四、その他本契約に違反したとき。

一、参か月分以上賃料の支払いを怠ったとき。  
二、賃料の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における賃貸人と賃借人との間の信頼関係を著しく害するに認められるとき。

第五条 賃借人が次の場合の(つ)に該当したときは、賃貸人は催告をしないで直ちに本契約を解除することができるものとします。  
賃借人は、次の場合には、事前に書面による承諾を受ければなりません。

一、賃借人が本件賃借権を譲渡し、または本件土地を転貸するとき、その他名目のかんを問わざず事実上これらと同様の結果を生ずる行為をするとき。  
二、賃借人が本件土地上に所有する建物を新築、改築または増築するとき。

第六条 賃借人が次の場合の(つ)に該当したときは、賃貸人は催告をしないで直ちに本契約を解除することができるものとします。  
賃借人は、次の場合には、事前に書面による承諾を受ければなりません。

宅地 平方メートル(坪) 年(西暦) 月 日から平成 年(年) 月 日

土地の所在場所 東京都 (地番) (住居表示)

第一条 賃貸人は、その所有する次に表示の土地を普通建物所有(住居用)の目的をもつて賃借人に賃貸し、賃借人はこれを賃借することを約します。

## 賃貸人

## 土地賃貸借契約書(更新)

との間に、次のとおり土地賃貸借契約を締結します。

## 土地賃貸借契約書の重要性

## 謄本・公図から調査する

### 土地謄本

所在・地番・地目（宅地、田など）・地積（面積）

所有者の氏名・住所

権利関係（所有権・抵当権・地上権など）

登記原因（売買、相続、贈与など）とその日付

### 公図

公図（こうず）とは、法務局が管理する「土地の位置や形状を示す地図」です。主に、土地の場所・形・隣接関係を把握するために使われます。

表 謄 本 (土地の表示)		調査 平成10年2月5日	
地図番号	(未入)	審査特典	(未入)
件 号	(未入)		
① 地 番	登 境 日	② 地 目	面 積
329番	山林	483-	(未入)
(未入)	(未入)	(未入)	…
昭和63年法務省令第3号附則第2条第2項 平成10年2月5日 平成10年2月5日			
権利者(甲区)(所有権に関する事項)			
権利番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1 所有権登記	昭和25年2月25日 第9919	昭和10年の登記を終了	昭和63年法務省令第3号附則第2条第2項 平成10年2月5日
(未入)	(未入)	(未入)	(未入)
2 所有権登記	平成22年6月22日 第26800号	(未入)	(未入)



土地が分筆されているか、どうか？

## 建物謄本、建築概要書から調査する



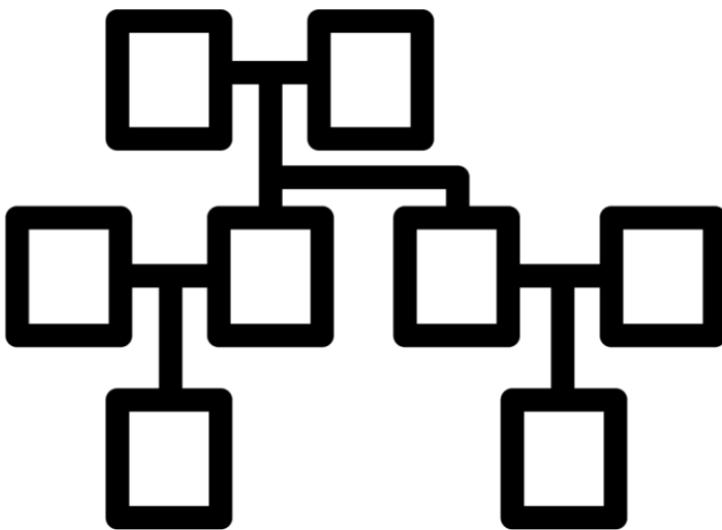
### 建物謄本とは

- 所在・家屋番号・種類（居宅、事務所など）・構造（木造、鉄筋など）・床面積
- 所有者の氏名・住所
- 権利関係（所有権・抵当権・賃借権など）
- 登記原因とその日付

### 建築概要書とは

- 建築概要書とは、建物の基本的な構造・用途・規模などの概要をまとめた資料です。

## 家族構成の重要性



単身か？家族がいるのか？

## 年齢・性別・人柄・職歴など



年齢



性別

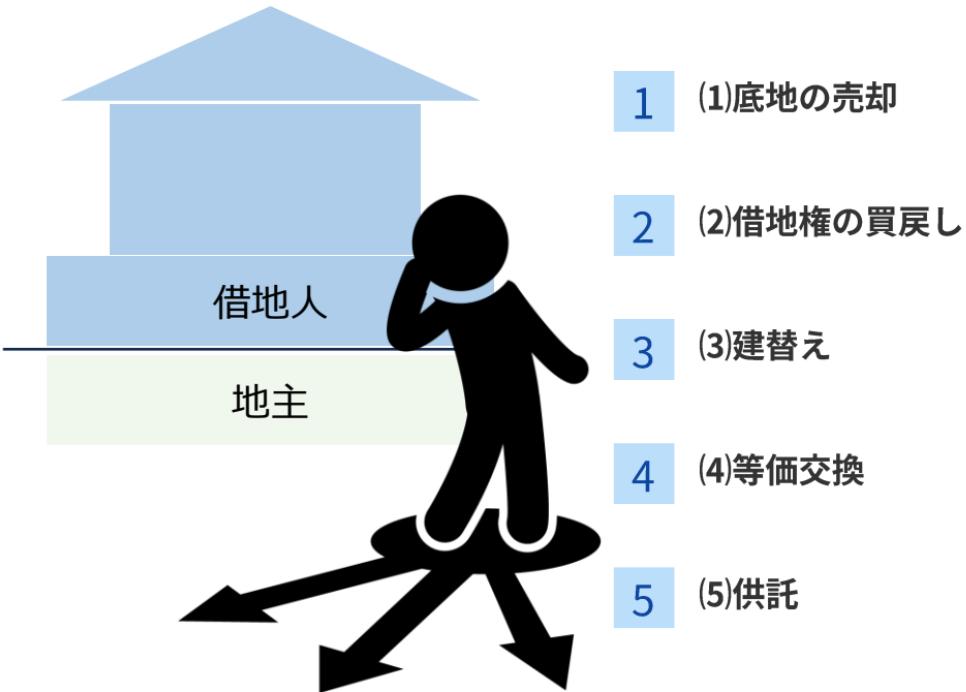


人柄



職歴

## 周辺借地人の対応状況について



## 専門家の有無



地主側



借地人側

## 地主の傾向と対策について

A : 温和な地主



B : 意向がはっきりした地主

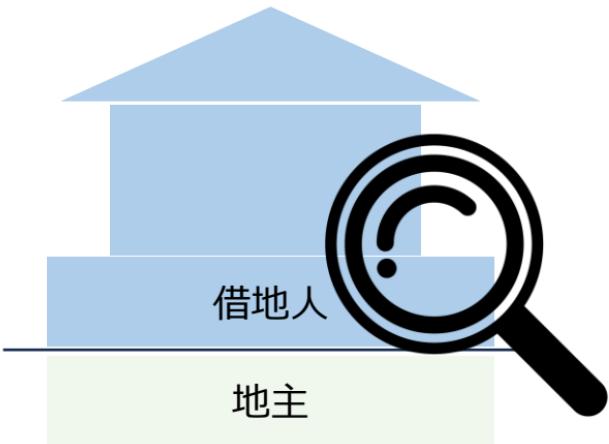


C : 何もさせない地主



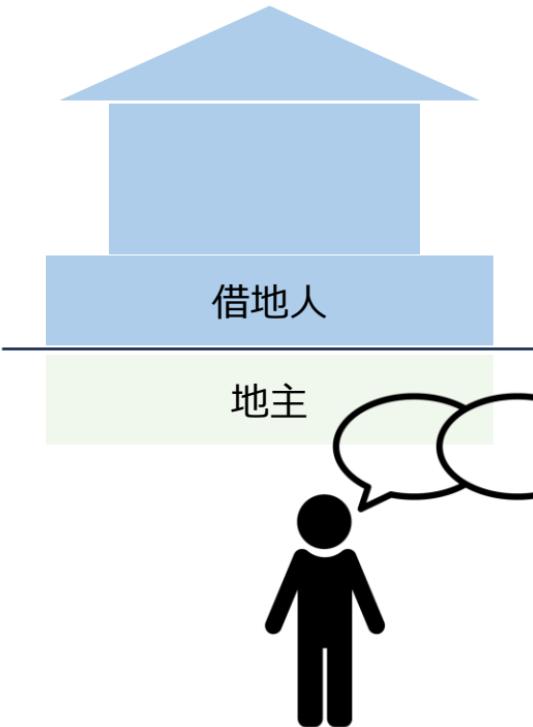
借地人主導か？地主主導か？

## 地主の対処方法 その1



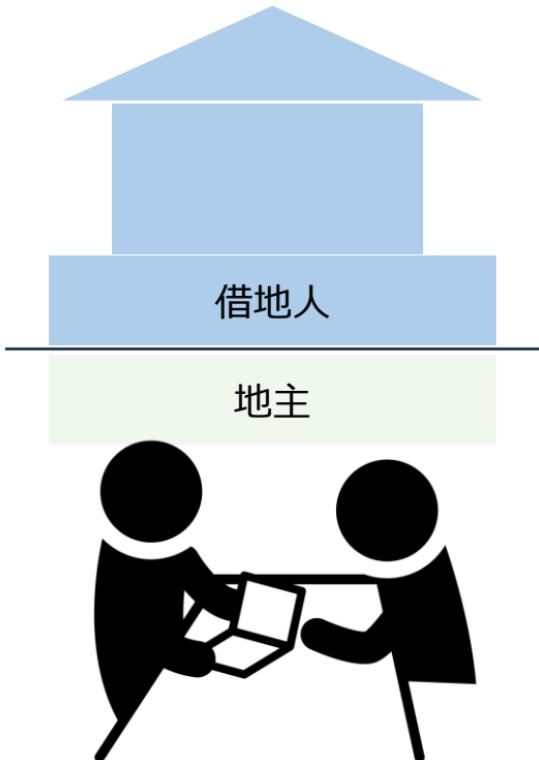
- 各種情報を入手する  
(物的・人的)
- 各種情報から、地主の意向と  
傾向を認識する
- 現状の権利関係を確認する
- 法律を知しておく

## 地主の対処方法 その2



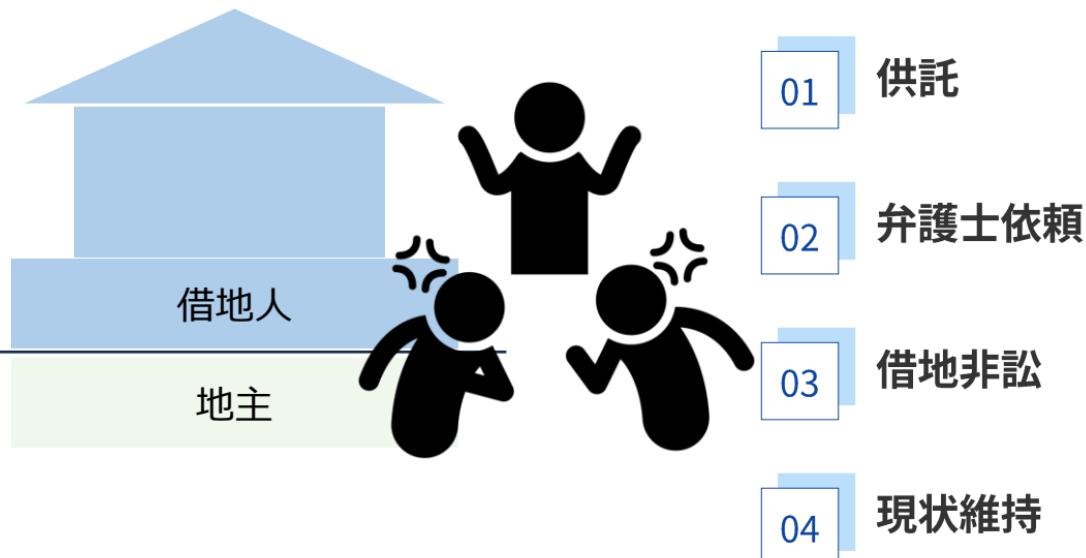
- 地主に相談をする  
(建替え・相続など)
- 地主の意向を確認する

## 地主の対処方法 その3

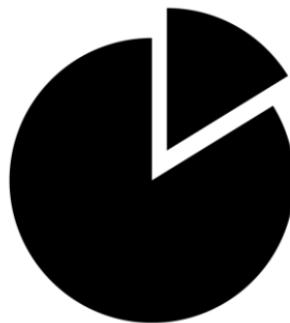
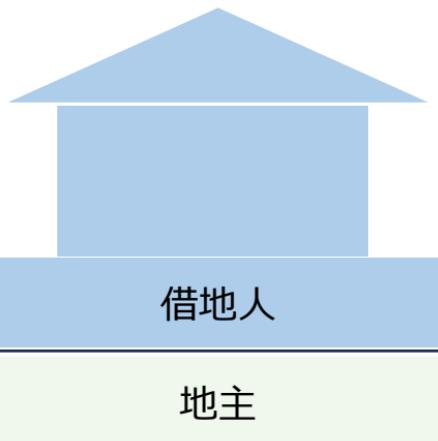


- 地主の意向を含め、取りえる手段を検討する。
- 現世代なのか、次世代なのかを検討する
- 最終手段を知っておく

## 借地人が取りえる最終手段とは



## 情報の重要性とは



## 借地権の選択肢を把握する

### 選択肢

底地  
購入

底地を地主  
から買い取  
る

借地権  
の売却

第三者・地  
主へ借地権  
を売却する

同時  
売却

地主と協力  
して、底地と  
借地権を一  
緒に売却す  
る。

等価  
交換

借地権と底  
地を交換す  
る

現状  
維持

建替えを検  
討する

# 交渉時のポイント



## 選択肢と地主の意向調査の重要性

- 地主との関係を考える。（本人または専門家）
- 地主に一般的な借地権について説明をする。  
(専門家または、専門家から聞いた)
- 相手の背景を理解して、一方的なお話はしない。  
(権利主張が強くなる傾向有)
- 選択肢を必ず残す。



# Youtube【大家さん大学】 『借地権』で検索を。



是非、チャンネル登録を！

